

Association des Copropriétaires

Résidence « GILISQUET II »
Sise Allée des Freesias 1
A 1030 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.978.723.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 MARS 2026

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'assemblée générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du syndic.

Le 18/03/2026, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «Gilisquet II» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion de l'école Saint-Dominique.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 03/03/2026.

La séance est ouverte à 17h52. Monsieur Scherrens représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui en assure le secrétariat.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 92 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 122 forment 7.625/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr Dings.

2. Rapport du Conseil de Copropriété.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

3. Etat du ou des contentieux en cours ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien la procédure.

4. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 31/12/2025 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2025.

5. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- 5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

6. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr Dings.
- Assesseur 2 : Mr Goossens.
- Assesseur 3 : Mme Perrier.
- Assesseur 4 : Mme Lenom.
- Assesseur 5 : Mr Lecouturier.

6.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

M. Dilissen, Mme Plopeanu, Mme Angot, Mme Nagy et Mme Gottschewski.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

6.3. Suite au départ de Mr Scherrens de La Gestion d'Immeubles S.A, information à donner sur la cession d'une partie du portefeuille de LGI vers TRIOCO (représentée par Samuel Scherrens) pour une reprise de la gestion de la copropriété à partir du 01/04/2026. Décision à prendre quant à donner un mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de nommer TRIOCO comme syndic à dater du 01/04/2026.
Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

7.1. Décision à prendre quant à faire procéder au remplacement des chaudières. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

- Information à donner au sujet du bon fonctionnement de la cogénération.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire afin de pouvoir présenter le projet en incorporant une/des pompes à chaleur.

7.2. Information à donner au sujet de la mise en conformité des ascenseurs. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

7.3. Information à donner au sujet du remplacement des portes vitrées et de l'installation des électro-aimants.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

7.4. Décision à prendre quant à faire installer et confier l'installation d'un système commun de bornes de recharge pour véhicules électriques à une société spécialisée qui se chargera de la maintenance de l'installation et du suivi des consommations dans le cadre de bornes extérieures. Décision à prendre quant à donner un mandat au Conseil de Copropriété pour la définition du prix du KWh à la recharge. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. Dans le cadre d'une suite favorable donnée à ce point, nous devons mettre fin aux baux des places de parking situées devant la porte de garage.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux par l'entreprise We Green conformément à son devis du 24/11/2025, pour un montant total ne devant pas excéder 22.128,26€ TVA comprise.

6.714/7.625. quotités pour,
911/7.625 quotités contre, Clergeau (81Q), Delanghe (91Q) Amar (101Q), Gottschewski (82Q), Joppart (82Q), De Wolf (194Q) Laevens p.(98Q), Laevens (92Q) et Verherbrugge (88Q).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.5. Décision à prendre quant à retirer l'alimentation des prises électriques situées dans les garages.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de diminuer l'ampérage du compteur commun et d'interdire la recharge de véhicules électriques dans les garages privés. Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix de l'ampérage.

7.243/7.437 quotités pour,
194/7.437 quotités contre, De Wolf (194Q).
188/7.625 quotités abstention, Braeken (188Q).

7.6. Information à donner au sujet du rapport de l'architecte suite à leur passage sur chaque terrasse afin d'inventorier tous les éventuels dégâts et décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier. Information à donner au sujet de la mesure conservatoire prise suite à la réception de ce rapport. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de présenter des devis de réparation conformément au rapport de l'architecte à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour 30.000,00€ maximum afin de faire effectuer des réparations ponctuelles et urgentes au niveau des 11^{ème} et 12^{ème} étages.

7.470/7.625 quotités pour,
155/7.625 quotités contre, Gonzalez (88Q) et Colfs (67Q).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.7. Décision à prendre quant à la suite à réserver à l'offre de PORTOMATIC dans le but de remplacer le moteur de la grille d'entrée. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux par l'entreprise PORTOMATIC conformément à son devis, pour un montant total ne devant pas excéder 3.250,00€ HTVA uniquement lorsque nous n'arriverons plus à dépanner le moteur actuel.

7.431/7.625 quotités pour,
194/7.625 quotités contre, De Wolf (194Q).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.8. Décision à prendre quant à faire un appel d'offres pour le remplacement des châssis privés. Le syndic invitera les copropriétaires intéressés à se manifester en vue de se joindre à l'appel d'offre en vue d'effectuer une économie d'échelle.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et invite tous les copropriétaires intéressés à se manifester auprès du syndic afin qu'il puisse établir un inventaire et appel d'offres à présenter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pour le remplacement des châssis ainsi que les tentes solaires.

8. A la demande de M. Pazzini :

Pour information pour accord de l'assemblée générale du mois de mars, voici le mini Split que j'aimerais installer dans mon studio au dixième étage.

Je me suis renseigné, au 12ème étage, également au 3ème étage, les mêmes modèles d'air co ont été installés depuis des années.

Je pense donc qu'y aura pas de soucis pour avoir l'accord de la co propriété.

Daikin Split Aircos - FTXC25D/ RXC25D | NLX International <https://share.google/lqOZYLW68S1yMNodO>

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de donner son accord.

7.447/7.447 quotités pour,
178/7.625 quotités abstention, Nagy (97Q) et Heijnen (81Q).

9. A la demande de Mr Somja :

- 9.1.** Je souhaite solliciter l'avis de la copropriété afin de voir s'il est possible d'acheter l'emplacement extérieur n° 83. Celui-ci appartient à la copropriété. Actuellement je le loue pour la somme de 70 euros. Ce prix ayant récemment augmenté passant de 30 à 70 euros, aujourd'hui je souhaite voir s'il est possible de l'acquérir pour la somme de 12000 euros ?
- 9.2.** Mon sympathique voisin de palier Anton me fait part d'un point mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée : l'interdiction d'utilisation des feux ouverts dans les appartements. Je souhaite vous faire part de mon profond désaccord et de ma grande inquiétude face à cette proposition. En effet, si elle est votée, elle m'est fortement préjudiciable que ce soit au niveau du confort et de la convivialité de mon appartement mais aussi au niveau financier.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ne pas vendre l'emplacement de parking.

6.663/7.513 quotités pour,
850/7.513 quotités contre, Amar (101Q), Somja (82Q), Wauters (74Q), Lambert (124Q), Laevens (98Q), Laevens c. (92Q), Verherbrugge (88), Draps (110Q) et André (81Q).
112/7.625 quotités abstention, Dings (112Q).

10. Rappel quant au respect des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur.

- **Respect de la tranquillité au sein de l'immeuble.**
- **Respect de la propreté des locaux communs.**
- **Interdiction d'entreposer des encombrants.**
- **Uniformité esthétique (plexi garde-corps).**
- **Plages horaires autorisées pour des travaux dans l'immeuble.**

10.1. Décision à prendre quant à interdire les feux de cheminée.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'imposer l'envoi d'une attestation de ramonage des shunts privatifs en cas d'utilisation.

7.443/7.625 quotités pour,
182/7.625 quotités contre, Clergeau (81Q) et Amar (101Q).

11. Décision à prendre quant à approuver le budget de 10.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

12. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

7.437/7.625 quotités pour,
188/7.625 quotités abstention, Braeken (188Q).

13. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété : TOTAL ; STEKELORUM ; KONHEF ; BR ELECTRIMEK ; CALORIBEL ; VIVAQUA ; Mme FRANCIS ; LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. ; FLORA ; BRUXELLES PROPLETE ; B COVER ; EURODYNAMICS ; R&Z-HEATING.

14. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

14.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 60.000,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 60.000,00€

14.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 214.752,51€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 200.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 50.000,00€ à lancer au 2T2026.

7.501/7.625 quotités pour,
124/7.625 quotités contre, Lambert (124Q).

14.3. La situation du fonds de réserve « Terrasses » à la date de clôture des comptes est de 15.698,18€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 15.698,18€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de clôturer ce compte et de transférer le montant sur le fonds de réserve général.

14.4. La situation du fonds de réserve « Location externe » à la date de clôture des comptes est de 22.801,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 22.801,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

14.5. La situation du fonds de réserve « Cogénération » à la date de clôture des comptes est de 53.129,29€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 53.129,29€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

14.6. La situation du fonds de réserve « Intérêts contentieux » à la date de clôture des comptes est de 11.405,13€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 11.405,13€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

15. Présentation du budget de l'exercice 2026 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 409.000,00€.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20h33.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 18/03/2026.


.....
Gestionnaire


.....
Administrateur